

Til ansøger Signe Frisk v. Vica
Nordager 22
6000 Kolding

Sendt via. BygogMiljø

Den 15. september 2026

Landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 91.01 byggesagsnr. S2025-3301

Odsherred Kommune har modtaget din ansøgning af 14-10-2025 vedrørende landzonetilladelse til opførelse af fritstående uopvarmet udestue og fritstående sauna på adressen Gl Nykøbingvej 169, 4572 Nørre Asmindrup, matr.nr. 6 a Svinninge By, Nr. Asmindrup.

Tilladelse

Odsherred Kommune meddeler hermed, i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, tilladelse til opførelse af fritstående uopvarmet udestue på 22 m² og fritstående sauna på 8 m², heraf 1 m integreret overdækning. Samt nødvendig dispensation fra lokalplan 91.01.

Tilladelsen er meddelt på de vilkår, der er anført i næste afsnit.

Der er en klagefrist på 4 uger fra offentliggørelsen af tilladelsen, og tilladelsen træder først i kraft, når klagefristen er udløbet.

Hvis der bliver klaget til Planklagenævnet over tilladelsen, kan den kun udnyttes, hvis Planklagenævnet fastholder tilladelsen, jfr. LOV nr. 1790 af 28/12/2023 § 60a, stk. 1 og 2 (Lov om ændring af lov om planlægning og forskellige andre love).

Tilladelsen vedrører kun forholdet til landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7. Andre nødvendige tilladelser skal søges hos de relevante myndigheder.

Tilladelsen falder bort, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt, jf. § 56, stk. 2 i planloven.

Vilkår for tilladelsen

Tilladelsen er meddelt på følgende vilkår:

- Fritstående udestue og fritstående sauna opføres maksimalt 20 m fra beboelsesbygningen.
- Tag- og ydervægsmateriale skal fremtræde mat, max. glans 20. Den fritstående udestue kan opføres i glas.

Forhold til anden lovgivning

Museumslov

Hvis der under gravearbejde sker arkæologiske fund, skal arbejdet straks indstilles og Museum Vestsjælland kontaktes på tlf. 25 52 83 83 eller på mailadressen plan@vestmuseum.dk, jfr. Museumslovens §§ 25-27.

Vi har orienteret museet om tilladelsen ved kopi af dette brev.

På www.vestmuseum.dk kan du desuden finde en vejledning om arkæologi for bygherre. Inden jordarbejdet begyndes, kan Museum Vestsjælland oplyse om der er risiko for at ødelægge fortidsminder.

Lov om jordforurening

Hvis der under bygge- eller jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal miljøteamet i Center for Erhverv, Teknik og Miljø, Odsherred Kommune underrettes, jf. lov om jordforurening (Lovbekendtgørelse nr. 282 af 27-03-2017).

Naturbeskyttelsesloven

Der er på ejendommen registreret beskyttet natur. Nærmeste beskyttede natur er en registreret sø og et beskyttet jord- og stendige. Søen ligger cirka 40 m øst fra de to ansøgte bygninger og det beskyttede jord- og stendige ligger langs det nordlige skel, cirka 60 m fra de to ansøgte bygninger. Der ligger eksisterende bygninger nærmere søen og det beskyttede jord- og stendige, derfor vurderes det at de ansøgte bygninger ikke vil have en negativ indvirkning herpå.

Der er ca. 200 m til nærmeste registrerede område med bilag IV arter (Stor vandsalamander), området ligger mod SV på den anden side af Gl Nykøbingvej.

Nærmeste Natura 2000 N262 Annebjerg Skov og Ulkerup Skov samt Habitatområde og Fuglebeskyttelse er beliggende 2,35 km fra ejendommen mod øst.

Nærmeste ramsar område er Sejro Bugt, Nekselø Bugt og Saltbæk Vig, beliggende 5,1 km mod vest på den anden side af Højby og sommerhusområde (rammeområde 5S1- Sommerhusområde Sejro Bugt Nord - Højby).

Det ansøgte vurderes ikke at påvirke disse områder.

Byggeslov (Bygningsreglementet 2018)

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, hvis der er indsendt fyldestgørende materiale, der overholder vilkår i landzonetilladelsen og bygningsreglementet.

Byggeriet må ikke påbegyndes, før der foreligger en byggetilladelse behandlet efter byggeloven.

Forhold til kommuneplanen

Ejendommen ligger i et område, som er indenfor følgende udpeget områder i Kommuneplan 2021 - 2033 for Odsherred Kommune:

- Uønsket skovrejsningsområde
- Kulturhistorisk bevaringsværdi
- Specifik geologisk bevaringsværdi

Matriklen ligger i rammeområde 5R2, Sommerland Sjælland, i Kommuneplan 2021-2033 for Odsherred Kommune. Området er udlagt til rekreativt område - forlystelses anlæg. Fremtidig zonestatus er landzone. Kommuneplanrammen foreskriver at der maksimalt må være 2 etage, en bygningshøjde på maksimalt 8,5 m og en bebyggelsesprocent på maks. 10 %. Der tillades feriehusbebyggelse der kan integreres med de rekreative interesser.

Det åbne land i Odsherred Kommune er inddelt i landskabstyper, som er identificeret med baggrund i landskabskarakteranalysen fra 2012. Desuden er der udpeget områder med særligt værdifulde landbrugsområder, skovrejsningsområder, skovrejsning negativ-områder, og et område til placering af store husdyrbrug. Inddelingen i landskabstyper, samt de forskellige udpegninger danner grundlag for den afvejning, som skal ske mellem jordbrugserhverv, benyttelse og beskyttelse i det åbne land.

I kommuneplanen er identificeret 11 landskabstyper; den aktuelle landskabstype er nr. 1: Det bakkede ustrukturerede landbrugslandskab. Formålet med retningslinjen er at sikre hensynet til landskabets højtliggende terræn samt de særlige udsigter, der flere steder kendetegner landskabet.

Landskabstypen omfatter to af kommunens markante randmoræner, Vigbuen og Vejrhøjbuen, der danner langstrakte bakkedrag på langs af kommunen. Bakkedragene er kendetegnet ved et højtliggende, storbakket terræn, der flere steder orienterer landskabet mod Isefjord og Sejersø Bugt, men også de inddæmmede landskaber Lammefjord og Sidinge Fjord.

Kombinationen af det bakkede terræn, små tilgroede søer og lavninger samt fragmenterede hegn skaber en ustruktureret karakter. Det gør at landskabet har en vis robusthed over for ændringer, da der er gode muligheder for landskabelig indpasning.

I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at tage højde for landskabets højtliggende terræn, idet især høje elementer kan blive synlige over meget store afstande. Desuden er det væsentligt, at ændringer i landskabet indpasses i respekt for de særlige udsigter, der flere steder opleves mod de omgivende kyster og inddæmmede fjorde. Endelig er der en vigtig geologisk formidling i randmorænebuerne, der ikke bør svækkes.

Forhold til lokalplanen herunder dispensation fra lokalplanbestemmelser

Ejendommen ligger indenfor lokalplan nr. 91.01. Lokalplanen har ikke bonusvirkning.

Lokalplanen foreskriver at lokalplanområdet må anvendes til forlystelsespark eller jordbrugsformål, som ejendommen hører under. Ifølge ansøgningen ønskes en fritstående uopvarmet udestue og en fritstående sauna opført i tilknytning til stuehuset på ejendommen (Dyvekærgård).

Lokalplanen foreskriver at bebyggelse, som er tilknyttet jordbrugsformål, skal samles omkring Dyvekærgårds nuværende bygningsanlæg. Det vurderes at være overholdt.

Lokalplanens formål er bl.a. at sikre, at bebyggelsen opføres i materialer og gives farver, som harmonerer med landskabet. Derudover skal lokalplanen sikre, at den væsentlige bebyggelse samles mest muligt og at der herunder kun opføres småhuse efter behov.

Det samlede etageareal, for bygningerne til jordbrugsformål, må højest være 750 m², hvoraf en ny bolig højest må udgøre 200 m² etageareal jævnfør lokalplanens § 6.4.

Det samlede etageareal for de eksisterende, sekundære bygninger er 865 m², herudover er det samlede boligareal 287 m² for det eksisterende stuehus. Der ansøges om en fritliggende uopvarmet udestue på 22 m² og en fritliggende sauna på 8 m², heraf 1 m² integreret overdækning, dette anses for at være boligarealer. Det betyder også at lokalplanens § 6.4 ikke overholdes.

Det vurderes at en dispensation fra lokalplanens § 6.4 til opførsel af en fritliggende uopvarmet udestue og en fritliggende sauna ikke er i strid med lokalplanens formål. De ansøgte bygninger opføres i tilknytning til det eksisterende stuehus og indenfor haveafgrænsningen til Dyvekærgård og vil derfor opleves som en helhed. De to ansøgte bygninger medfører overskridelse af boligarealet i forhold til den gældende lokalplan, men en fritliggende udestue og fritliggende sauna er naturligt hjemmehørende i forbindelse med en bolig.

Lokalplanen § 6.4 foreskriver bl.a. også at bygninger skal udformes med en taghældning på mellem 30-40 grader.

Den ansøgte fritliggende sauna overholder ikke lokalplanens § 6.4, grundet udformningen som en liggende tønde. Det vurderes at der kan dispenseres til tagudformningen af saunatønden, fordi det ikke er i strid med lokalplanens formål. Saunatønden opføres, ligesom udestuen, i tilknytning til beboelseshuset på Dyvekærgård. Begge de ansøgte bygninger ligger indenfor haveafgrænsningen og bebyggelserne vil derfor opleves som en helhed. Det er naturligt at saunatønder er udformet som liggende tønde og derfor vurderes det, at der kan dispenseres til tagudformningen af den ansøgte sauna.

Lokalplanens § 7.3 foreskriver at tage skal dækkes med tegl, strå eller mørke materialer (grå, brune, røde, rødbrune, men ikke sorte).

Lokalplanens § 7.4 foreskriver at bygningernes ydervægge skal fremtræde i farverne grå, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, italienskrødt, dodenkop). Førnævnte farvers blanding med hvid, grå eller sort. Blanke mure af teglsten tillades også. Mindre bygningsdele og særlige indretninger kan dog også have andre farver.

Den ansøgte fritliggende udestue overholder ikke lokalplanen § 7.3 eller § 7.4 vedr. materialer og farver, fordi bygningen består af en sort stålramme med glas på tag og størstedelen af ydervæggene. Den nederste del af ydervæggene er 60 cm høj sokkel i farven grå.

Det vurderes at der kan dispenseres til udestuens materialer, fordi der er tale om en udestue. Udestuer er naturligt forekommende i forbindelse med beboelseshuse og udestuer er ofte opført i glas og stålramme. Da den ansøgte udestue ligger indenfor haveafgrænsningen til beboelseshuset på Dyvekærgård, vurderes det at byggeriet ikke er i strid med lokalplanens formålsparagraffer.

Redegørelse

Du har søgt om tilladelse til opførelse af fritstående uopvarmet udestue på 22 m² og fritstående saunatønde på 8 m², heraf 1 m² integreret overdækning.

Du har i ansøgningen oplyst følgende:

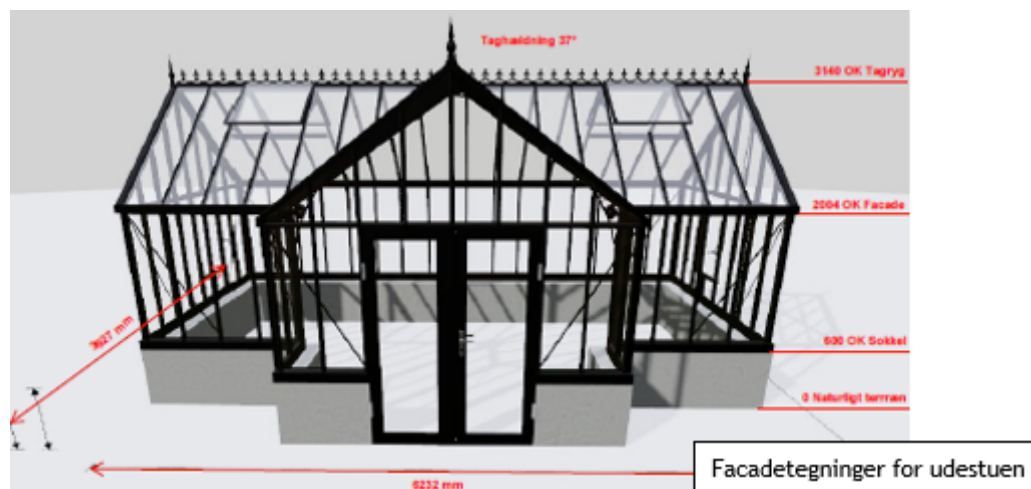
Udestue:

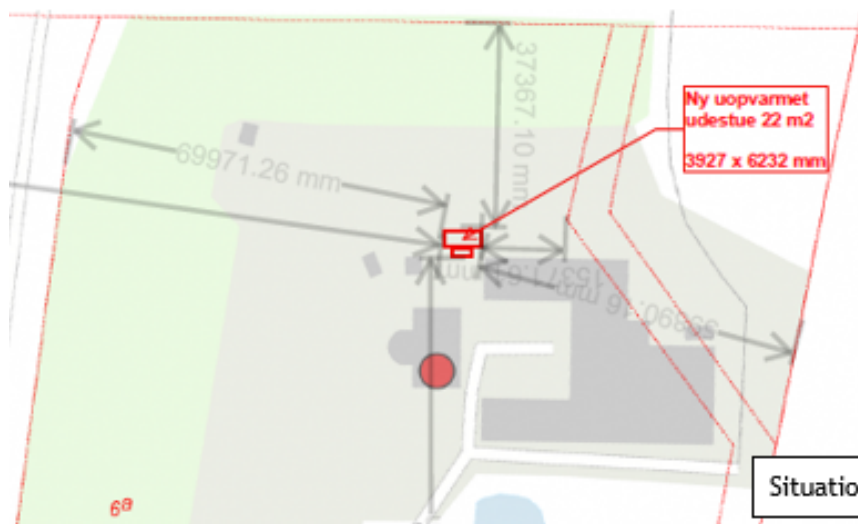
- At udestuen udføres i glas med sort stålskellet.
- At udestuens grundplan er udformet som en T-form
- At totalhøjden på udestue er 3,14 m
- At farven på den høje sokkel er grå, samt at stålrammen er sort og glas i den øvrige del.
- At taghældningen er 37 grader.
- At udestuen er uopvarmet
- At udestuen er 22 m²

Sauna:

- At saunaen har en tøndeform, som ligger på bundstokke
- At saunaen udføres i træ og med sort tagpap på den øvre halvcirkel
- At totalhøjden på saunaen er 2,2 m
- At saunaen er 8 m², heraf 1 m integreret overdækning

Fremsendt tegningsmateriale:





Situationsplan for udestuen



Tube sauna



Facadetegninger for saunaen

NOTE:
Alle mål i mm.
Alle mål er vejledende og skal
kontrolleres på stedet.
Alle konstruktioner skal godkendes.

Bygning A:
Der ansøges om byggetilladelse til
opførelse af en "Sauna-kæmpe"



Situationsplan for saunatønden

Ejendommen ligger i landzone, hvor udstykning, ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer kræver landzonetilladelse i henhold til § 35, stk. 1 i planloven.

Ejendommens areal er 4,64 ha, heraf 0,39 ha vejareal. I henhold til Bygnings- og Boligregistret udgøres bygningerne af et stuehus med et boligareal på 287 m², heraf 160 m² i grundplan, og fem landbrugsbygninger på i alt 865 m².

Odsherred Kommune har i sin behandling af sagen lagt vægt på:

- At den fritliggende uopvarmet udestue og den fritliggende sauna opføres i tilknytning til eksisterende stuehus og landbrugsbygninger (Dyvekærgård). Afstanden er maksimalt 20 m fra eksisterende beboelsesbygning.
- Selvom de to bygninger ikke overholder lokalplanens bestemmelser, er det vurderet at der er tale om to mindre bygninger hvor afvigelse fra lokalplanen virker ubetydelige i forhold til formålet med lokalplanen.
- At opførsel af fritliggende, uopvarmet udestue og fritliggende sauna vurderes ikke at være i strid med planlovens landzonebestemmelser og øvrige hensyn, som skal varetages af planloven.

Kommunen har vurderet, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en lokalplan forud for virkeliggørelse af det ansøgte.

Det vurderes desuden, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Nabo-orientering

Kommunen har vurderet, at tilladelsen er af underordnet betydning for naboerne og har derfor undladt at orientere disse forinden der er truffet afgørelse, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal tilladelsen offentliggøres. Det sker ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside den 15. september 2026.

Klagevejledning

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen. Ret til at klage har, i medfør af planlovens § 59, miljøministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald. Klageberettiget er endvidere landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, der dokumenterer dens formål, og repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af <https://kpo.naevneneshus.dk>. Klageportalen findes også på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for

virksomheder og organisationer. Det nævnte gebyr reguleres den 1. januar hvert år efter den af Finansministeriet fastsatte sats for det generelle pris- og lønindeks med virkning for klager, der modtages i nævnet fra og med den 1. februar 2017. Gebyret er endnu ikke indeksreguleret for 2017, men vil blive teknisk efterreguleret. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være modtaget inden 4 uger fra modtagelse af denne afgørelse.

Hvis du ønsker at indbringe denne afgørelse for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter modtagelse af afgørelsen, jf. § 62, stk. 1 i planloven.

Forhold til byggeloven

Når denne landzonetilladelse måtte blive gyldig, vender kommunen tilbage med en byggetilladelse, under forudsætning af at sagen er fuldt oplyst.

Venlig hilsen

Britt Fabricius Lejel
Landzonebehandler
brbfa@odsherred.dk

Denne tilladelse er sendt til:

- Ejere med Digital Post
- Danmarks Naturfredningsforening, med Digital Post til CVR. nr. 60804214
- Museum Vestsjælland, med Digital Post til CVR. nr. 32689760
- Friluftsrådet, med Digital Post til CVR. nr. 56230718